

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par, AERONOTICA
Objet de la demande	mettre en conformité un immeuble de logements et changer l'affectation des combles
Adresse	Rue De Birmingham 347
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 octobre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'une réclamation.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de parc jouxtant une zone mixte et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements et changer l'affectation des combles ;

Vu que la moitié de la parcelle se trouve dans en zone de protection de site : Parc Forestier ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du Parc Forestier, site classé par l'AG2 des 9/03/1995 & 3/07/1997 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/10/2025 au 22/10/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 12.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): commerce complémentaire ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur toiture ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu qu'une demande d'avis a été faite au SIAMU mais que le demandeur n'avait pas fourni le formulaire de demande ni la fiche descriptive, celui-ci ne pourra rendre d'avis ;

Vu que le bien, situé Rue de Birmingham au n° 347-349, comprend un immeuble à front de rue R+03+TV & un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Section A – n° 527 h 5 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23866 (PU 15520) – agrandir et transformer – permis octroyé le 31/08/1931

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 octobre 2025

- n° 49704 (PU 46331) – changement d'utilisation d'un rdc commercial en petit restaurant – permis octroyé le 9/06/2009
- PU 51775 – modifier l'utilisation d'un entrepôt en une salle de culte dans un immeuble de rapport – permis refusé le 04/03/2022

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Rétablir l'entrepôt dans le bâtiment arrière ;
- Rétablir les commerces au rez-de-chaussée en façade avant et remettre la façade en situation de droit ;
- Lier les combles avec les appartements du 3^e étage afin de créer des duplex ;
- Régulariser la fermeture des balcons en façade arrière
- Rétablir les caves en y supprimant les logements créés en infraction ;
- Régulariser la couverture de la cour ;

Considérant que le demandeur estime que les terrasses étaient déjà fermées en 1987 et que la cour était déjà couverte en 1987 ; que si les photos aériennes permettent bien de définir que la cour était couverte en 1996 elles ne montrent pas la fermeture des terrasses ;

Que la fermeture de la cour date d'avant l'entrée en vigueur du PRAS, qu'elle n'est cependant pas conforme au Règlement des bâtisses de la commune ni d'ailleurs au Plan de secteur qui était en vigueur à l'époque et qui place la parcelle déjà en zone de parc ; que dès lors la couverture de la cour ne peut être autorisée et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant qu'en ce qui concerne la fermeture des terrasses, le mur de l'ancienne façade arrière étant complètement aveugle et situé à 85 cm de la nouvelle façade arrière créé par la fermeture des balcons, seul cet espace étroit profite d'un éclairage naturel ; que cette fermeture a également pour effet de supprimer l'espace extérieur privatif de chaque logement ; qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux, que la situation de droit est préférable à la situation projetée ; que la fermeture de ces volumes ne peut donc être autorisée ;

Considérant qu'aucun plan aménagé des appartements des 3^e étages, qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si les deux duplex répondent à un bon aménagement des lieux ; que les chambres sous combles ne sont pas conformes au Titre II du RRU (article 10 – éclairage naturel) ; que la salle de bain semble inexploitable en raison de la hauteur sous plafond ;

Considérant qu'en ce qui concerne la remise en état de la façade au rez-de-chaussée, elle semble pertinente ; qu'il convient d'étendre l'objet de la demande à l'ensemble de la façade (changement de châssis) ;

Considérant que la destination de droit des rez-de-chaussée est celle de commerce, qu'il n'y a donc pas lieu d'appliquer la prescription 12.2 du PRAS ;

Considérant que les plans des étages sont extrêmement sommaires (pas d'indication de surfaces habitable, des superficies éclairantes, des hauteurs sous plafond, des sanitaires, gaines techniques, utilisation des espaces, etc.), pas de plan des caves ni d'indication des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 octobre 2025

locaux communs (compteurs, chaudière, poubelle, etc.), incohérences entre le plan et la coupe ou niveau de la couverture de la cour ; que le formulaire de demande n'est pas correctement rempli ; que le titre de propriété date de plus de 6 mois et n'est donc pas valable ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation, telle qu'indiquée sur la carte des zones d'aléa et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ; qu'il serait dès lors opportun de présenter une proposition de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que la rénovation ou la création de nouvelles façades constitue une occasion propice à l'installation de nichoirs et à la promotion de la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers des modes de transport alternatifs (vélo, train, tram, bus, etc.) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effet de serre ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	